

# گزارش مالی مشارکت کننده

پروژه: آرشا 3

تاریخ گزارش: ۱۴۰۵/۲/۳۱

مالک

محمد هادی جعفریان

واحد: طبقه 2 - واحد متوسط

تاریخ قرارداد: 01-06-1402

09123532949

## توضیحات پروژه

مترائ و موقعیت زمین : 573 متر مربع بصورت سه بر. ( کوچه 12 متری و 14 متری و 16 متری )  
ساختمان در ۶ طبقه مسکونی هر طبقه ۳ واحد (۱۸ واحدی) + 1 طبقه پارکینگ ساخته شده است.  
واحدهای 115 متری دو خواب.

واحدهای 150 متری ۳ خواب با یک مستر و لاندري.  
واحدهای 200 متری ۴ خواب با یک مستر و کلوزت.  
ساختمان دارای سه لابی مجزا و دو آسانسور میباشد.

زیربنای کل 3721 متر مربع.  
مترائ خالص واحدها 2790 متر مربع.

برآورد ریالی پروژه:

زمین متری 60.5 میلیون تومان (مجموعاً ۳۴.۷ میلیارد تومان) خریداری گردیده است.  
سهم زمین متری ۱۳ میلیون تومان.

هزینه ساخت تا تحویل آپارتمان متری 33 میلیون تومان بوده است.

(مجموع زمین + ساخت متری 46 میلیون تومان )

ساختمان متری 100 میلیون تومان قیمت گذاری شده است که با کسر هزینه های باقیمانده متری 90  
میلیون تومان در محاسبات سود در نظر گرفته شده است.

تاکید میگردد علاوه بر هزینه ساخت تا تحویل، هزینه های باقیمانده و اخذ پایان کار و سند حدوداً متری  
10 میلیون تومان برآورد میگردد که بایستی پس از تحویل بصورت مرحله ای متناسب با پیشرفت کار توسط  
مالکین پرداخت گردیده و مشمول سرمایه گذاران نمیشود.

## توضیحات مشارکت کننده

مشارکت کننده محترم،

با سلام

احتراما به استحضار میرساند عملیات اجرایی ساختمان تا پایان اردیبهشت ماه تکمیل شده و مالکین محترم میتوانند حداکثر تا 5 خرداد ماه جهت تسویه حساب و تحویل واحد اقدام نمایند. همچنین به اطلاع میرساند علیرغم پیگیری مدیریت اجرا بصورت مجدانه و از کانالهای مختلف، کنتور گاز ساختمان نصب و ترانس برق نیز نصب شده است که در صورت همکاری اداره برق تا پایان خرداد کنتور برق نیز نصب خواهد شد. (ساختمان هم اکنون دارای آب و گاز پایدار بوده ولی برق بصورت کارگاهی و موقت برقرار بوده که شایسته است مالکین محترم در مصرف برق صرفه جویی لازم معمول نمایند)

توضیح اینکه مبلغ بدهکاری مندرج در این گزارش بصورت قطعی ولی فقط برای دوره ساخت و تحویل آپارتمان بوده و تاکید میگردد هزینه های دوره پایانکار متعاقبا اطلاع رسانی خواهد شد.

در آخر تاکید میگردد مالک محترم بایستی جهت تحویل کلید و تسویه حساب بصورت نقدی و چکی (تاریخ چک در بازه زمانی خرداد و تیر ماه) هر چه سریعتر اقدام نماید.

## نمای کلی پروژه

|                                                   |                                                       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1405-03-31<br>تاریخ پایان پروژه                   | 1402-05-16<br>تاریخ شروع پروژه                        |
| 33,850,390,900<br>کل برداشت (تومان)               | 164,005,864,800<br>کل آورده (تومان)                   |
| 7,120,902,500<br>کل مرجوعی (تومان)                | 130,155,473,900<br>کل سرمایه (تومان)                  |
| 18<br>تعداد واحدها                                | 126,408,687,310<br>برآورد کل هزینه خالص (تومان)       |
| 2,809<br>مجموع مترها مفید (متر مربع)              | 3,721<br>زیربنای کل (متر مربع)                        |
| 11<br>تعداد مالک                                  | 35<br>تعداد مشارکت کنندگان                            |
| 252,856,310,000<br>برآورد ارزش کل ساختمان (تومان) | 24<br>تعداد سرمایه گذار                               |
| 45,003,235<br>برآورد هزینه کل ساختمان (متری)      | 90,020,332<br>برآورد ارزش کل ساختمان (متری)           |
| 100.03%<br>نرخ سود کل                             | 126,447,622,690<br>برآورد مبلغ کل سود ساختمان (تومان) |

**58.04%**

نرخ سود سالانه

**وضعیت فعلی پروژه****746,786,590**

مانده صندوق فعلی (تومان)

**129,408,687,310**

هزینه خالص فعلی (تومان)

**اطلاعات مالی مشارکت کننده****613,100,000**

وام (تومان)

**5,550,000,000**

آورده نقدی (تومان)

**0**

کل برداشت (تومان)

**6,163,100,000**

مجموع آورده (تومان)

**6,874,652,382**

کل سود مشارکت (تومان)

**6,163,100,000**

سرمایه موجود (تومان)

**4.74%**

نسبت سرمایه به سرمایه کل

**13,037,752,382**

سرمایه+سود مشارکت (تومان)

**5.08%**

نسبت (سرمایه+سود) به کل

**5.44%**

نسبت سود به سود کل

**1.15**

شاخص نفع

## اطلاعات واحد انتخاب شده

149

مساحت واحد (متر مربع)

طبقه 2 - واحد متوسط

نام واحد

90,000,000

میانگین وزنی قیمت هر متر (تومان/متر مربع)

13,406,400,000

قیمت واحد انتخاب شده (تومان)

368,647,618-

پرداخت نهایی جهت تسویه حساب (تومان)

144.864

مالکیت فعلی(متر مربع)

6,862,777,357

هزینه فعلی واحد (تومان)

43,849,004

قیمت واگذار شده به مشارکت کننده(تومان/متر مربع)

0

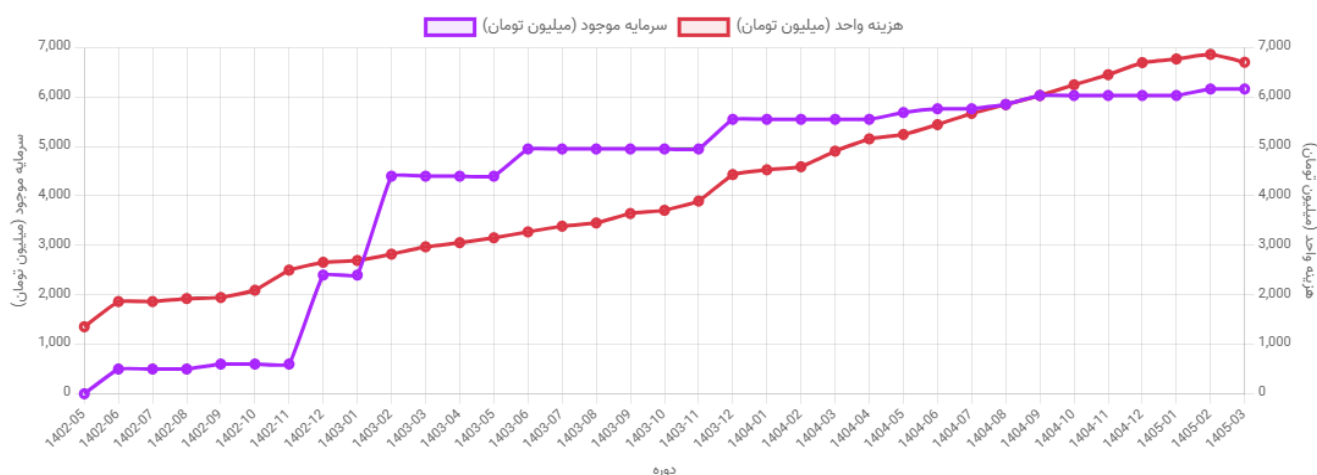
هزینه اختصاصی واحد (تومان)

699,677,357

بدهی فعلی واحد (تومان)

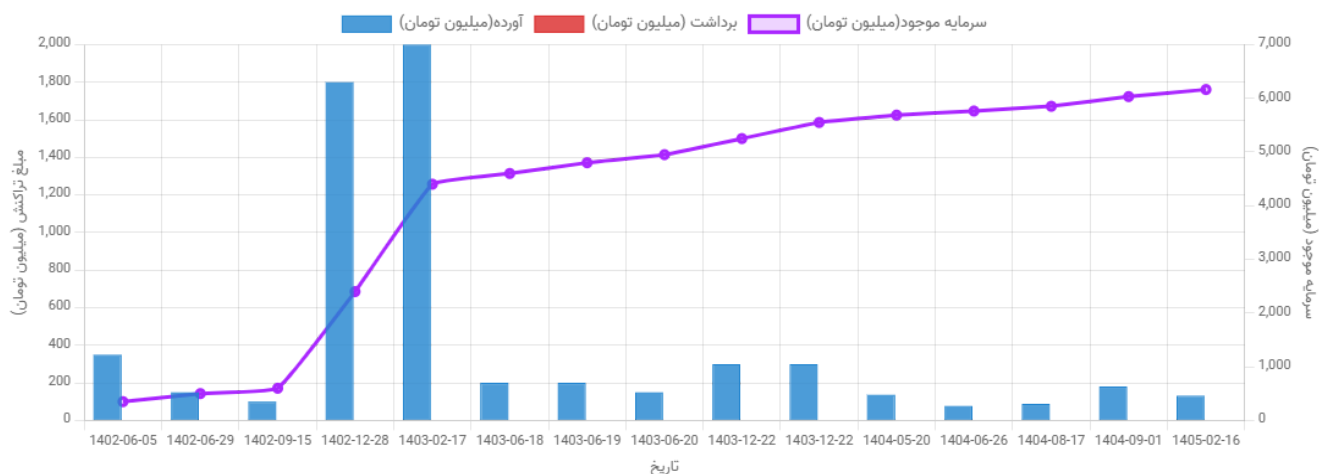
## ترند سرمایه موجود و هزینه واحد

پروژه: آرشا 3 - ترند سرمایه موجود و هزینه واحد



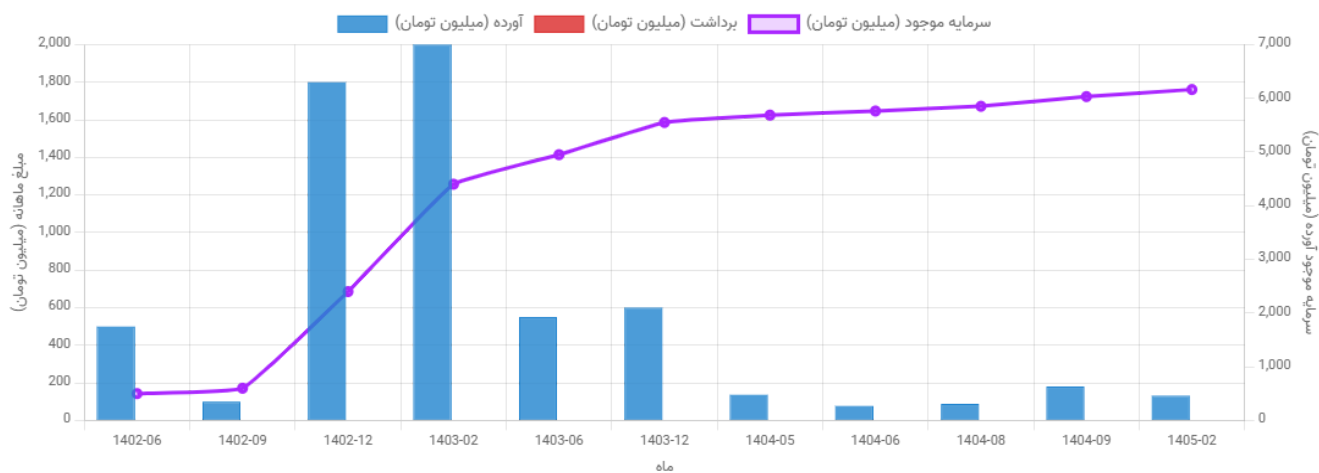
## رشد تراکنش‌های آورده و برداشت

پروژه: آرشا 3 - روند تراکنش‌های آورده و برداشت



## نمودار ماهانه آورده، برداشت و سرمایه موجود

پروژه: آرشا 3 - نمودار ماهانه آورده، برداشت و سرمایه موجود



## توزیع تراکنش‌ها

پروژه: آرشا 3



## لیست تراکنش های مالی

| ردیف | تاریخ      | نوع تراکنش | مبلغ (تومان)  | سود مشارکت (تومان) | توضیحات                                   |
|------|------------|------------|---------------|--------------------|-------------------------------------------|
| 1    | 1402-06-05 | آورده      | 350,000,000   | 561,949,680        | آورده آقای هادی جعفریان                   |
| 2    | 1402-06-29 | آورده      | 150,000,000   | 235,218,421        | آورده آقای هادی جعفریان- تجارت            |
| 3    | 1402-09-15 | آورده      | 100,000,000   | 144,797,807        | آورده آقای محمد هادی جعفریان- ملی غفاری   |
| 4    | 1402-12-28 | آورده      | 1,800,000,000 | 2,317,076,982      | آورده آقای محمد هادی جعفریان              |
| 5    | 1403-02-17 | آورده      | 2,000,000,000 | 2,421,618,502      | آورده آقای محمد هادی جعفریان              |
| 6    | 1403-06-18 | آورده      | 200,000,000   | 203,153,820        | آورده آقای محمد هادی جعفریان              |
| 7    | 1403-06-19 | آورده      | 200,000,000   | 202,841,756        | آورده آقای محمد هادی جعفریان              |
| 8    | 1403-06-20 | آورده      | 150,000,000   | 151,897,269        | آورده آقای محمد هادی جعفریان              |
| 9    | 1403-12-22 | آورده      | 300,000,000   | 218,132,904        | آورده آقای هادی جعفریان-تجارت شاهینی      |
| 10   | 1403-12-22 | آورده      | 300,000,000   | 218,132,904        | آورده آقای محمد هادی جعفریان-تجارت شاهینی |
| 11   | 1404-05-20 | وام        | 136,629,400   | 66,940,325         | واریزی وام بانک مسکن - قسط اول            |
| 12   | 1404-06-26 | وام        | 76,470,600    | 33,051,279         | واریزی وام بانک مسکن - قسط دوم            |
| 13   | 1404-08-17 | وام        | 88,235,300    | 30,976,967         | واریزی وام بانک مسکن- قسط سوم             |
| 14   | 1404-09-01 | وام        | 180,564,700   | 59,446,914         | واریزی وام بانک مسکن- قسط چهارم           |

| ردیف | تاریخ      | نوع تراکنش | مبلغ (تومان) | سود مشارکت (تومان) | توضیحات                             |
|------|------------|------------|--------------|--------------------|-------------------------------------|
| 15   | 1405-02-16 | وام        | 131,200,000  | 9,416,851          | واریز وام بانک مسکن- قسط پنجم (آخر) |